PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

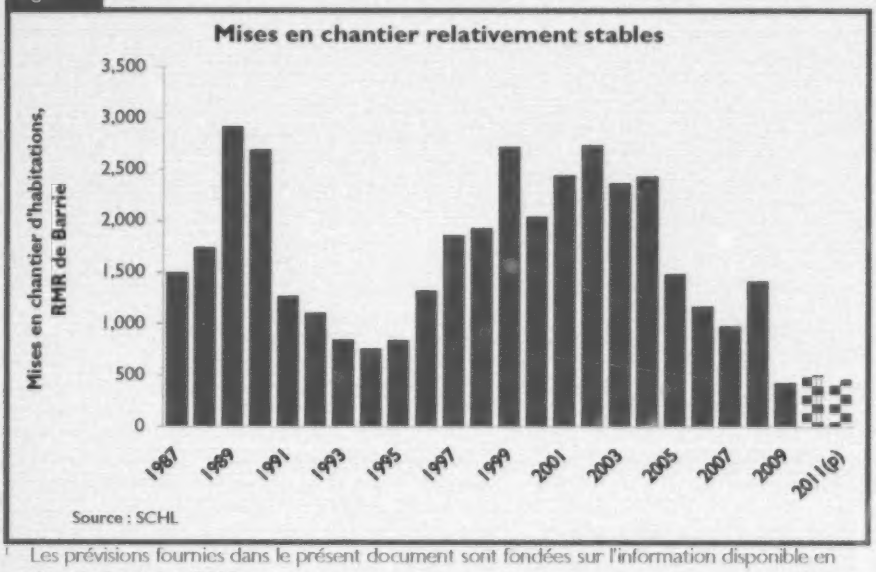
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché

- La tendance à la baisse qui a caractérisé les ventes de logements existants et les nouvelles inscriptions tout au long de 2010 s'inversera au milieu de 2011, mais la croissance qui suivra sera graduelle.
- Le marché de la revente sera moins actif, ce qui se traduira par un ralentissement important du mouvement de hausse des prix en 2011.
- Comme le marché de la revente répond à la plus grande partie de la demande de logements, les mises en chantier seront beaucoup moins nombreuses à la fin de 2010 et au début de 2011, après quoi elles amorceront une reprise graduelle.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

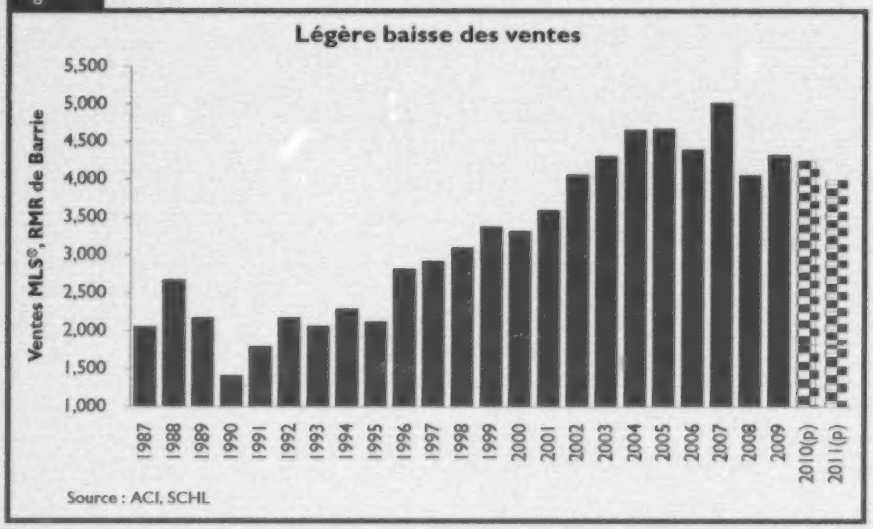
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Marché de la revente

Le marché de la revente se stabilise

Les ventes de logements existants, qui ont été vives au premier semestre, seront légèrement plus basses cette année qu'en 2009, et le ralentissement continuera en 2011. Le niveau des ventes corrigé des variations saisonnières a diminué chaque trimestre depuis le sommet de la fin de 2009. Les ventes étaient encore assez élevées au printemps 2010, mais elles ont accusé un recul par la suite, surtout à l'été. La baisse se poursuivra jusqu'au début de 2011, les ventes commençant à s'accroître à la fin du premier trimestre ou durant le deuxième trimestre de 2011, au fur et à mesure que l'économie de Barrie se consolidera.

Pendant la dernière partie de 2009 et au premier semestre de 2010, un grand nombre d'accédants à la propriété, en particulier chez les 25 à 44 ans, ont pensé que le moment était propice pour acheter, en raison des bas taux hypothécaires qui se sont traduits par des charges de remboursement hypothécaire plus basses que prévu. Cette situation a mené à une réduction du bassin d'acheteurs potentiels et à un ralentissement des ventes. La diminution des ventes au troisième trimestre s'explique aussi par le fait que de nombreux acheteurs ont devancé leur projet d'acquérir une habitation pour le concrétiser au début de 2010, en raison de l'opinion généralisée selon laquelle les taux hypothécaires monteraient plus tard dans l'année.

En moyenne, les taux hypothécaires seront un peu plus bas en 2011 qu'en 2010. Une légère hausse des prix neutralisera en grande partie les répercussions de cette baisse sur les charges de remboursement hypothécaire. Ces charges seront toutefois moins élevées, en moyenne, l'an prochain. Par conséquent, le revenu requis[1] pour l'achat d'un logement à Barrie représentera une proportion un peu moins importante du revenu réel des ménages de l'agglomération. Par ailleurs, malgré l'amélioration de la conjoncture économique, la croissance du salaire moyen continuera de ralentir en 2010 et en 2011, puisqu'un grand

Figure 3

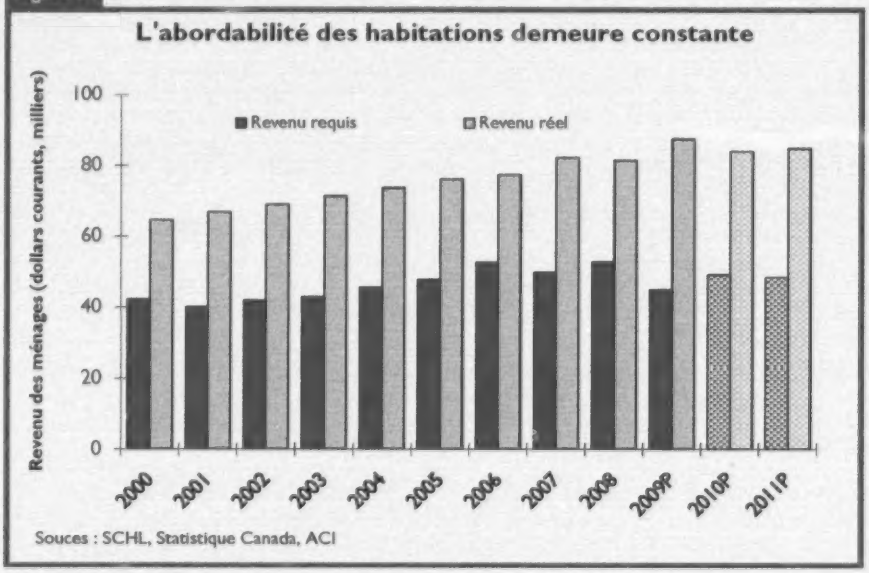
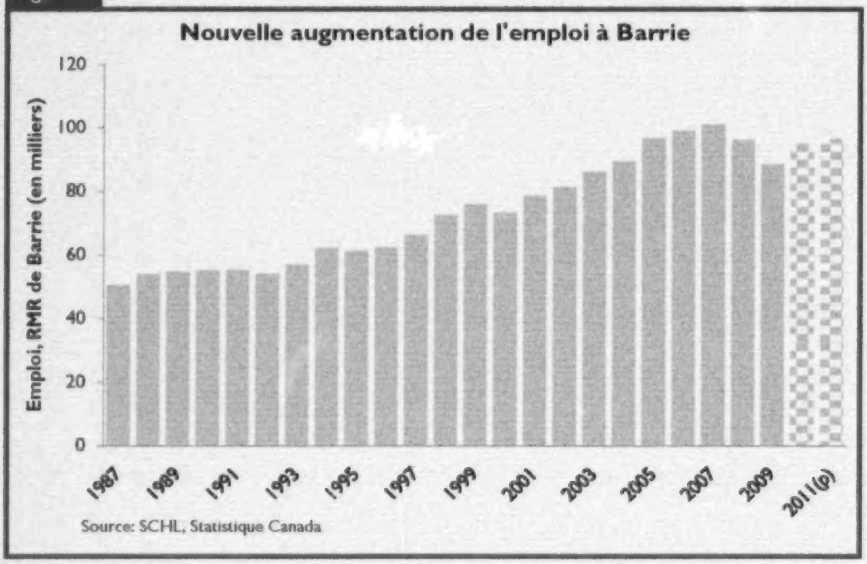


Figure 4



nombre d'employeurs ont décidé de se montrer prudents et d'attendre avant d'embaucher plus d'employés et d'offrir des salaires plus élevés. Cette situation aura un effet modérateur sur les ventes.

Une transaction effectuée par un acheteur déjà propriétaire donne généralement lieu à une inscription sur le marché de la revente. Ces acheteurs ayant été plus nombreux, le nombre d'inscriptions a augmenté. La progression des prix assez importante du début de 2010 continuera de favoriser un afflux d'inscriptions pendant le reste de l'année et, à un rythme beaucoup plus lent, en 2011. En raison de l'augmentation de l'offre et de l'affaiblissement de la demande au deuxième semestre de 2010 et en 2011, le marché de la revente ralentira, de sorte qu'il sera moins favorable aux vendeurs et tendra vers l'équilibre.

La hausse importante du prix moyen en 2010 peut s'expliquer par l'augmentation de la demande d'habitations, en particulier chez les 25 à 44 ans et, dans une certaine mesure, par une modification de la composition de la demande, puisqu'il s'est vendu davantage d'habitations de prix élevé. En 2011, les prix continueront de croître, mais à un taux bien inférieur à celui de l'inflation. Comme de nombreuses personnes ont déjà fait l'acquisition d'une résidence en 2010, les acheteurs appartenant à la tranche d'âge de 25 à 44 ans seront moins nombreux et, vu la progression plus lente des salaires, ils rechercheront des habitations correspondant davantage à leur revenu.

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations se stabilisera

Les mises en chantier d'habitations ont été très nombreuses au printemps et à l'été 2010, ce qui reflétait une vigoureuse reprise après la crise économique de 2009. L'activité a connu un important ralentissement au troisième trimestre de 2010 et elle se stabilisera vers la fin de l'année et en 2011. Les mises en chantier d'habitations s'accroîtront de façon constante vers la fin du deuxième trimestre de 2011, en raison du renforcement continu de l'économie et d'un resserrement du marché de la revente. Les constructeurs commenceront à offrir un nouveau stock sur le marché, en réponse à l'accroissement de la demande. Malgré leur remontée durant la deuxième moitié de 2011, les mises en chantier d'habitations n'atteindront pas leur niveau de 2010.

En 2011, les maisons individuelles formeront la majorité des habitations dont la construction sera entamée. Leur part des mises en chantier globales s'accroîtra de façon régulière à mesure que l'année avancera, une situation qui sera particulièrement notable à la fin de l'été et au début de l'automne 2011. Les maisons en rangée constituaient une proportion exceptionnellement élevée des mises en chantier au troisième trimestre de 2010, mais, pour l'ensemble de la période 2010-2011, elles ne s'écarteront pas beaucoup de leur proportion habituelle (environ 12 %), en raison de la très nette préférence pour les logements individuels chez les acheteurs de Barrie. Aucun ensemble de maisons jumelées ne sera mis en chantier en 2010 ou en 2011.

L'intensification de l'activité en 2010 sur le marché des logements neufs peut être attribuée à la vitalité du marché

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les prévisions relatives au taux hypothécaire à cinq ans affiché et la plus longue période d'amortissement offerte.

de l'existant. Comme la demande a repris sur ce marché et qu'il s'est resserré, un nombre accru d'acheteurs se sont tournés vers le marché des logements neufs. Le fait que les chances de vendre sur le marché de l'existant se soient améliorées veut dire que plus d'acheteurs déjà propriétaires ont pu faire l'acquisition d'habitations d'un cran supérieur sur le marché du neuf. La baisse des taux hypothécaires signifie aussi que les maisons neuves, dont le prix de vente est en général plus élevé, étaient plus abordables.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves s'accroîtra d'un peu plus de 4 % dans la RMR en 2010 et il demeurera relativement stable en 2011. En 2010, la hausse des prix sera supérieure au taux d'inflation, en raison surtout de l'accroissement du nombre de logements de prix élevé, qui fera augmenter le prix moyen. Un semblable changement de la gamme des habitations bâties en 2011 est peu probable et, puisque la demande ne croîtra que lentement, les pressions exercées sur les prix seront limitées.

Économie

L'économie de Barrie poursuit sa prudente expansion

Après avoir augmenté sans cesse cette année, le niveau d'emploi à la fin de 2010 aura presque retrouvé son niveau d'avant la récession. La croissance de l'emploi se poursuivra en 2011, mais à un rythme beaucoup plus lent.

L'emploi à temps partiel a été relativement épargné par la crise. Par ailleurs, l'emploi à plein temps se redresse, en particulier pour le groupe des 25 à 44 ans, qui est beaucoup plus imposant que les groupes plus jeunes et plus âgés. Le nombre d'emplois au sein de ce groupe a progressé malgré une légère diminution de l'effectif de ce groupe à Barrie en 2010, mais celui-ci recommencera à croître en 2011. Ainsi, même si la croissance de l'emploi ralentit, le nombre d'éventuels accédants à la propriété augmentera de nouveau.

Le secteur des services a été le moteur de la relance dans la RMR de Barrie. Si, en moyenne, la rémunération dans ce secteur est comparable à celle qu'on retrouve dans celui de la production de biens, les salaires sont relativement élevés dans les parties de ce secteur qui ont manifesté le plus de vigueur (services aux entreprises, finance et soins de santé). La croissance des salaires n'est pas forte, et on ne s'attend pas à ce qu'elle s'accélère en 2011, mais leur niveau relativement élevé et la progression de l'emploi appuieront l'intensification graduelle de la demande de logements prévue pour 2011.

La population active a considérablement augmenté en 2010, la meilleure conjoncture de l'emploi ayant encouragé un nombre accru de personnes à chercher du travail. Cependant, les gains réalisés au chapitre de l'emploi ont été supérieurs à la croissance de la population active, ce qui s'est traduit par un certain fléchissement du taux de chômage. Cette tendance se maintiendra en 2011, et on observera une modeste baisse du chômage. L'immigration vers la RMR de Barrie a contribué à la croissance de la population active au cours des dernières années, mais elle ralentira en 2010 et en 2011. En 2010, les gains démographiques attribuables à la migration ont en effet touché leur niveau le plus bas depuis plus de dix ans, et seule une augmentation modeste est prévue à ce chapitre en 2011. L'accroissement de la main-d'œuvre en 2010 et en 2011 sera attribuable surtout au fait que certains résidents de la région retourneront sur le marché du travail ou y entreront pour la première fois (personnes sortant de l'école ou d'une école de formation professionnelle).

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de Barrie
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 017	4 058	4 326	4 250	-1,8	4 000	-5,9
Nouvelles inscriptions MLS®	7 871	8 212	7 502	8 000	6,6	8 150	1,9
Prix MLS® moyen ($)	258 999	264 034	263 959	277 000	4,9	279 000	0,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	746	858	292	360	23,3	330	-8,3
Logements collectifs	234	558	135	140	3,7	130	-7,1
Jumelés	14	12	0	0	s.o.	0	s.o.
Maisons en rangée	127	170	0	70	s.o.	60	-14,3
Appartements	93	376	135	70	-48,1	70	0,0
Tous types de logement confondus	980	1 416	427	500	17,1	460	-8,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	329 505	358 841	431 237	450 000	4,4	451 500	0,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	2,6	3,5	0,1	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,2	3,5	3,8	3,9	-	3,7	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	934	954	961	975	1,5	977	0,2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	100 800	95 700	88 500	95 000	7,3	96 500	1,6
Croissance de l'emploi (%)	1,4	-5,1	-7,5	7,3	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	5,0	5,5	9,4	8,7	-	8,5	-
Migration nette	1 567	1 752	1 712	1 400	-18,2	1 500	7,1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

65714_2010_B02